

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito Vara Regional de Falências, Recuperação Judicial e Extrajudicial de Concórdia/SC

PROCESSO FALÊNCIA Nº 0000046-29.1996.8.24.0052
MASSA FALIDA DE IJR ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA

TATIANE DOS SANTOS DUARTE, Leiloeira Pública Oficial, regularmente matriculada na JUCESC sob o nº AARC-301/2013, em atenção ao pedido da Administração Judicial, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

I. Do Imóvel – Matrícula nº 4.594

Foi promovida a retificação do edital, em conformidade com a decisão de ev. 851, que determinou, para a terceira chamada, o lance mínimo de 30% (trinta por cento) da avaliação, não se sujeitando à incidência do conceito de preço vil, nos termos do art. 142, § 2º-A, V, da LREF. (Conforme Edital II – anexo).

II. Do Imóvel – Matrícula nº 4.348

Mantiveram-se as diretrizes anteriormente fixadas (evento 921-2) procedendo-se apenas à alteração das datas dos leilões. (Edital I – anexo)

III. Das Novas Datas dos Leilões

Tendo em vista a necessidade de retificação dos editais e a observância do prazo legal mínimo para publicação e divulgação do leilão (art. 887, §1º, do CPC), propõem-se as seguintes datas:

1º Leilão: Abertura em 29/09/2025 – 14h | Encerramento em 01/10/2025 – 14h (100% da avaliação)

2º Leilão: Abertura em 01/10/2025 – 14h | Encerramento em 15/10/2025 – 14h (50% da avaliação)

3º Leilão: Abertura em 15/10/2025 – 14h | Encerramento em 30/10/2025 – 14h (30% da avaliação)

III. DOS REQUERIMENTOS

Diante do exposto, requer-se a Vossa Excelência:

- 1- A juntada dos Editais anexos para apreciação;
- 2- A devida publicação no Diário da Justiça, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência da data do primeiro leilão;

Ademais, coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos ou deliberações adicionais.

Concórdia (SC), 12 de agosto de 2025.

TATIANE DOS SANTOS DUARTE
Leiloeira Pública Oficial

ANEXOS:

- 1- Edital de Leilão – Matrícula 4.348 (Stalking Horse)
- 2- Edital de Leilão – Matrícula 4.594 (Convencional – 3 Praças)

EDITAL DE LEILÃO EM FALÊNCIA II

JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE CONCÓRDIA/SC

PROCESSO FALÊNCIA Nº 0000046-29.1996.8.24.0052

MASSA FALIDA DE IJR ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA

1º LEILÃO: Abertura: 29/09/2025 – 14:00h – Encerramento: 01/10/2025 – 14:00h = **100%** da avaliação

2º LEILÃO: Abertura: 01/10/2025 – 14:00h – Encerramento: 15/10/2025 – 14:00h = **50%** da avaliação

3º LEILÃO: Abertura: 15/10/2025 – 14:00h – Encerramento: 30/10/2025 – 14:00h = **30%** da avaliação

FERRAMENTA ELETRÔNICA: www.duarteleiloes.com.br e simultaneamente em Superbid Marketplace (www.superbid.net)

A MM. Juíza **Dra. ALINE MENDES DE GODOY, Juíza de Direito da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que por este Juízo processam-se os autos da Falência de **IJR ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA FALIDO (Massa Falida/Insolvente, Sociedade)**., autos n. 0000046-29.1996.8.24.0052 e que foi designada a venda dos bens arrecadados (*evento 720*), na modalidade de **Leilão Eletrônico**, nos termos do art. 142 da Lei n 11.101/05, com as alterações da Lei 14.112/2020 - (Art. 142, § 3º A, III,) e de acordo com as regras expostas a seguir:

I. DATAS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL:

O **1º Leilão** terá início em **29/09/2025**, a partir das 14:00 horas, encerrando-se em **01/10/2025**, às 14:00 horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação dos bens no 1º leilão, o Leilão seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia **15/10/2025 - 2º Leilão**, com lances a partir de **50%** (cinquenta por cento) da avaliação; e caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de **50%** (cinquenta por cento) da avaliação dos bens no 2º leilão, o Leilão seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia **30/10/2025 - 3º Leilão**, com lances a partir de **30%** (trinta por cento) da avaliação; respeitando os eventuais tempos extras indicados no item 6 abaixo;

II. DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Tatiane dos Santos Duarte (AARC 301/SC), com escritório em Joinville/SC, Rua Expedicionário Holz, 550, sala 212, Ed. Helbor Dual Offices & Corporate.

III. DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DOS BENS: No primeiro Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens será o valor da avaliação judicial. No segundo Leilão, 50% do valor da avaliação e na ocasião do 3º Leilão, 30% da avaliação.

IV. DOS LANCES e DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

1. Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal www.duarteleiloes.com.br
2. Durante o leilão eletrônico, profissionais do canal judicial e da Duarte Leilões Oficiais, poderão auxiliar os interessados que desejam participar do leilão, através dos telefones (11) 4950-9690; ou *e-mails*: (cac@canaljudicial.com.br), (contato@duarteleiloes.com.br).
3. As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado, estarão automaticamente outorgando poderes a leiloeira oficial Tatiane S. Duarte, para assinar em seu nome os autos de arrematação.
- 3.1 Os cadastros estão sujeitos a checagem de dados, envio de documentação e consulta aos órgãos competentes para homologação da habilitação na participação do leilão, sugere-se para tanto que a habilitação para participação do leilão seja feita com pelo menos 24 horas de antecedência do início do leilão.
4. **Do Lance Automático:** É uma facilidade do Portal Canal Judicial que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão em tempo real.
- 4.1. O Incremento é o valor mínimo que será somado ao lance anteriormente ofertado. Todos os lotes terão seu incremento mínimo.
- 4.2. O interessado no lote pode ofertar mais do que o incremento mínimo, utilizando os múltiplos disponíveis. Porém, nunca poderá ofertar valor inferior ao incremento mínimo. O valor do incremento mínimo varia de acordo com o preço do lote. O valor do incremento é definido pelo Leiloeiro e pode variar no decorrer do leilão.

5. Da irrevogabilidade e irretratabilidade do lance – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

6. Do Tempo extra - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do Portal Canal Judicial a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

6.1. Os lances serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

7. Das Condições para ofertar lances – O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões.

8. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

9. Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal Canal Judicial.

10. Da aceitação das Regras: Para participar do leilão pela internet o usuário deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidas

V. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO- O arrematante ou proponente de proposta direta ou adjudicante se for o caso, deverá pagar ao leiloeiro comissão estabelecida em lei e arbitrada pelo juiz em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, proposta ou adjudicação. A comissão do leiloeiro é prevista em lei, e não está inclusa no valor do lance bem como não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser à vista, e efetuada em até 3 dias úteis contados da data do encerramento do leilão ou da decisão de homologação da proposta de compra direta.

VI. DA FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

11. Do Pagamento da Arrematação À VISTA: No caso de pagamento à Vista, o arrematante deverá efetuar o pagamento do sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 3 dias úteis, a contar do encerramento do leilão, e o saldo em até 10 dias úteis do

encerramento do leilão, por meio eletrônico em guia a ser repassada pela leiloeira, (artigo 892 do NCPC), para o e-mail e/ou telefone por aplicativo de whatsapp, indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão;

11.1. Do Pagamento da Arrematação PARCELADO: Será admitido pagamento parcelado nas seguintes condições: O arrematante deverá efetuar o depósito do sinal, mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 3 dias úteis, a contar do encerramento do leilão, sendo que o saldo remanescente (ou o que faltar para completar a integralidade) poderá ser pago em até 30 parcelas, caso em que a primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após a expedição da carta de arrematação e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

11.2. A guia para pagamento inicial do sinal será repassada pela leiloeira, (artigo 892 do NCPC), para o email e/ou telefone por aplicativo de whatsapp, indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão;

11.3. As demais guias das parcelas, com o cálculo de atualização, deve ser emitida pelo próprio arrematante no site do tribunal (www.tjsc.jus.br - depósitos judiciais – usuários externos e cidadãos – emissão de guia depósito judicial);

11.4 O valor da primeira parcela será o valor que indicar o auto de arrematação lavrado no dia do leilão.

11.5. As demais prestações serão reajustadas mensalmente da correção monetária oficial conforme os índices oficiais fixados pela e. Corregedoria-Geral da Justiça deste estado, ou seja (INPC) + 1% ao mês, contadas a partir da data da emissão da carta de arrematação até o dia do efetivo pagamento de cada parcela. Na hipótese de extinção do índice escolhido, ou se pela superveniência de normas legais ou regulamentares ele não puder mais ser utilizado como índice de atualização monetária, será adotado o seu sucedâneo legal.

12. Da Garantia do Parcelamento: A título de garantia em relação ao parcelamento do saldo devedor, o próprio bem imóvel adquirido no leilão, será gravado por hipoteca judicial, instituída às custas do arrematante. O arrematante terá o prazo de 60 dias corridos a contar da expedição da carta de arrematação, para comprovar nos autos a garantia respectiva, salvo se houver algum impedimento de cumprimento de prazo por parte do Cartório de Registro de Imóveis respectivo, devendo o arrematante informar o Juízo através de requerimento nos autos, o motivo.

VII. ADVERTÊNCIAS:

13. O lance à vista, terá preferência ao parcelado, desde que seja o maior lance.

14. O(s) bem(ns) poderá(ão) ter a sua avaliação corrigida até a data do 1º Leilão, caso seja determinado pelo juízo.

15. Caso o maior lance ofertado não atinja o preço mínimo fixado pelo juízo, sua validade ficará condicionada à apreciação judicial.

16. Compete ao interessado na arrematação, a verificação dos bens e eventual estudo de viabilidade de construção segundo seu interesse.

17. Quanto a manutenção dos contratos de locação: Caberá exclusivamente ao arrematante negociar diretamente com os locatários, de acordo com seus interesses e conveniências.

17.1 Notificação aos locatários: Os locatários estão desde já cientes de que poderão ser submetidos a novas condições contratuais definidas pelo arrematante, ou, alternativamente, deverão desocupar o imóvel no momento da imissão de posse pelo arrematante.

18. Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência;

19. Se o arrematante ou eventual fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor da Massa Falida, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (Art. 897 do Novo Código de Processo Civil).

20. Ficam devidamente intimados pela publicação deste edital no sítio eletrônico www.duarteleiloes.com.br e afixação no local de costume se houver, os **locatários dos imóveis** objeto desta alienação, bem como eventuais devedores e respectivos cônjuges, no caso de serem casados, das datas dos leilões, das normas que regem o presente Edital de leilão e do valor da avaliação.

20.1. O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte no processo, o eventual coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o eventual titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos praças/leilões (art. 889, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII do NCPC);

VIII. CONDIÇÕES GERAIS:

21. O não pagamento de quaisquer obrigações estabelecidas neste edital, nos prazos estipulados, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais, aplicando-se lhe multa na base de 10% (dez por cento) do valor do lance, o qual se reverterá em favor da Massa Falida, além de perder o sinal dado e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão da leiloeira. Mediante autorização do Juiz, os dados cadastrais dos arrematantes inadimplentes poderão ser inscritos junto aos órgãos de proteção ao crédito.

22. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do artigo 903 do NCPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903, caput, do NCPC);

23. O arrematante recebe o bem livre de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU e ou/impostos anteriores relacionados ao imóvel, na forma do art. 908 do CPC e art. 130, § único, do CTN, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre o bem e com os custos de transferência;

24. Da Expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse do bem: Será expedido após a compensação dos pagamentos da arrematação e comissão da leiloeira, bem como homologação da arrematação nos casos de lances condicionados a apreciação judicial.

25. Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido, nos termos do art. 143 § 1º, da Lei 14.112/2020.

26 - Todas as regras, fotografias, e condições do Leilão, estarão publicadas e disponíveis no Portal www.duarteleiloes.com.br.

27 - A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

28. Do Prazo para Impugnação: Eventuais impugnações acerca dos termos do presente edital, deverão ser apresentadas em até 7 dias úteis, contados da data da publicação do mesmo, através de petição nos autos.

29. Do Encerramento do Leilão: Encerrado os leilões sem lances dentro das condições por ora estabelecidas no presente edital, eventuais intenções de propostas com valores e forma de pagamento parcelado, deverão ser apresentadas por escrito diretamente a Leiloeira Oficial nomeada, no prazo de até 30 dias úteis, contados do encerramento do 3º leilão, para que sejam certificadas pela Leiloeira e submetidas a apreciação do juízo.

XV. DO BEM OBJETO DA VENDA:

31. Será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra;
32. Havendo por ventura divergências na descrição do imóvel no presente Edital, com a descrição constante na matrícula do imóvel, prevalece a descrição constante na matrícula do respectivo imóvel;
33. Os lance inicial sugerido no 3º leilão, equivalente a 30% do valor da avaliação e poderá ser alterado pela leiloeira até o encerramento do leilão, sendo que os lances ofertados em 3º leilão que por ventura não alcançarem o preço mínimo determinado pelo juízo, estarão condicionados a apreciação judicial;
34. A matrícula do imóvel é do Registro Geral de Imóveis de Porto União/SC:

Matrícula nº 4.594

Um terreno urbano de foro situado à rua Sete de Setembro, no quadro urbano desta cidade de Porto União/SC, com a área total de 144,90 m² (cento e quarenta e quatro metros e noventa decímetros quadrados), com as seguintes medias e confrontações: 10,35m. de frente para a rua Sete de Setembro; 10,35 m. da linha de fundos com o terreno de Jofre de Oliveira Cabral; 14m; do lado direito com terras de Arnaldo A. Rotta; 14m. do lado esquerdo com terras de Gerda Alice Kretschek, contendo um prédio de alvenaria sob o nº 87, com posto de uma sala para uso comercial, garagem e banheiro, situados no andar térreo, com área construída de 148,093 m² e no 1º pavimento um apartamento residencial sob o nº 01, com a área construída de 146,30 m². Títulos aquisitivos matriculados no Registro Geral sob nº s. 4.244, 4.245 e 4241

Edificações:

Edificação 01: Endereço: Rua Sete de Setembro, 87

Cadastro: 7.098; Inscrição Imobiliária: 01.01.012.0027.1 – Prefeitura Municipal de Porto União/SC; Área Construída: 69,96 m²; Características: Piso Térreo do Edifício Rotta

OBS.: Sala comercial no térreo, ocupada, em bom estado de conservação. Paredes e piso sem avarias, iluminação e sistema elétrico funcionando, portas e janelas seguras e banheiro preservado. Sem necessidade de reparos. Utilização: Comercial

Locatário: Medusa Joalheria

Edificação 02: Endereço: Rua Sete de Setembro, 87

Cadastro: 7.098; Inscrição Imobiliária: 01.01.012.0027.1 – Prefeitura Municipal de Porto União/SC; Área Construída: 78,13 m²; Características: Piso Térreo do Edifício Rotta

OBS.: Sala comercial no térreo, desocupada, em regular estado de conservação. Paredes, piso e teto desgastados, iluminação funcionando, porta pantográfica e janelas seguras. Banheiro preservado. Necessita reparos para funcionamento. Utilização: Comercial

Locatário: Desocupada

Edificação 03: Endereço: Rua Sete de Setembro, 87

Cadastro: 14.476; Inscrição Imobiliária: 01.01.012.0027.2 – Prefeitura Municipal de Porto União/SC; Área Construída: 146,30 m²; Características: 1º Andar do Edifício Rotta

OBS: Apartamento originalmente residencial, adaptado para funcionar como tabacaria, com piso, paredes, janelas, sacada e iluminação modificados. O imóvel requer uma reforma completa para retorno ao uso residencial. Utilização: Comercial

Locatário: Absolém Smoke Lounge

Edificação 04: Endereço: Rua Sete de Setembro, 87

Cadastro: 14.476

Inscrição Imobiliária: 01.01.012.0027.2 – Prefeitura Municipal de Porto União/SC

Área Construída: 146,30 m² Características: 2º Andar do Edifício Rotta

OBS.: Apartamento em bom estado de conservação, com acabamentos sem danos aparentes. Paredes com pintura em boas condições, piso sem avarias. Janelas, sistemas elétrico e hidráulico funcionando. Banheiro e cozinha apresentam revestimentos em estado adequado. Utilização: Residencial

Locatário: Vinícios Rodrigo Siqueira da Luz

AVALIAÇÃO: R\$ 1.164.300,00 (Um milhão, cento e sessenta e quatro mil e trezentos reais).

Lance Mínimo 1º Leilão: R\$ 1.164.300,00 (100%)

Lance Mínimo 2º Leilão: R\$ 582.150,00 (50%)

Lance Mínimo 3º Leilão: R\$ 349.290,00 (30%).

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente EDITAL, que será publicado na forma da lei, e afixado no lugar de costume se houver, na sede deste juízo de Concórdia, 09 de setembro de 2025. Eu, **Tatiane dos Santos Duarte**, Leiloeira Oficial, devidamente autorizada pela **MM Juíza, Dra. ALINE MENDES DE GODOY**, elaborei o presente edital e o conferi.

Mais informações com a Leiloeira Oficial pelo contato/ WhatsApp (47) 99761-5077 e e-mail: contato@duarteleiloes.com.br – site: www.duarteleiloes.com.br e www.superbid.net

Concordia (SC), 09 de setembro de 2025.

ALINE MENDES DE GODOY

Juíza de Direito

EDITAL DE LEILÃO EM FALÊNCIA – I

Stalking Horse

JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DA
COMARCA DE CONCÓRDIA/SC

PROCESSO FALÊNCIA Nº 0000046-29.1996.8.24.0052

MASSA FALIDA DE IJR ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA

1º LEILÃO: Abertura: 29/09/2025 – 14:00h – Encerramento: 01/10/2025 – 14:00h = **100%** da valiação

2º LEILÃO: Abertura: 01/10/2025 – 14:00h – Encerramento: 15/10/2025 – 14:00h = **Stalking Horse**

FERRAMENTA ELETRÔNICA: www.duarteleiloes.com.br e simultaneamente em Superbid Marketplace
(www.superbid.net)

A MM. Juíza **Dra. ALINE MENDES DE GODOY, Juíza de Direito da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que por este Juízo processam-se os autos da Falência de **IJR ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA FALIDO (Massa Falida/Insolvente, Sociedade)**., autos n. 0000046-29.1996.8.24.0052 e que foi designada a venda do bem arrecadado, na modalidade de **Leilão Eletrônico**, nos termos do art. 142 da Lei n 11.101/05, com as alterações da Lei 14.112/2020 - (Art. 142, § 3º A, III,) e de acordo com as regras expostas a seguir:

I. DATAS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL:

O **1º Leilão** terá início em **29/09/2025**, a partir das 14:00 horas, encerrando-se em **01/10/2025**, às 14:00 horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação dos bens no 1º leilão, o Leilão seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia **15/10/2025 - 2º Leilão**, com lances e condições de pagamento a partir da **proposta vinculante Stalking Horse** no valor de **R\$ 2.390.000,00** (dois milhões, trezentos e noventa mil reais).

II. DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Tatiane dos Santos Duarte (AARC 301/SC), com escritório em Joinville/SC, Rua Expedicionário Holz, 550, sala 212, Ed. Helbor Dual Offices & Corporate.

III. DA MODALIDADE STALKING HORSE:

O procedimento de venda será realizado na modalidade *Stalking Horse*, na qual o licitante, Sr. LUCIANO WEBER, CPF n. 824.542.139-15, atual locatário do imóvel, apresentou uma proposta vinculante (conforme TERMO DE COMPROMISSO DO PROPONENTE STALKING HORSE), - **ANEXO I:**

1. **Valor da proposta inicial:** R\$ 2.390.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa mil reais).
2. **Condições de pagamento:** Entrada de R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais); Saldo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) a ser pago em **25 parcelas de R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais).
3. **Garantia do parcelamento:** Próprio bem imóvel arrematado, por hipoteca judicial, instituída pelo arrematante.
4. **Índice de correção:** As parcelas serão reajustadas mensalmente pela variação do INPC, a partir da emissão da carta de arrematação até o efetivo pagamento de cada parcela.
5. A proposta *Stalking Horse* será utilizada como lance inicial mínimo para o procedimento competitivo de alienação.
6. Os interessados poderão apresentar lances superiores à oferta inicial, respeitando os demais critérios estabelecidos no presente edital.
7. Caso não sejam recebidos lances superiores durante o leilão, o imóvel será alienado ao proponente *Stalking Horse* pelo valor e condições por ele apresentadas, pelo qual já esta comprometido por intermédio do “termo de compromisso” firmado.

8. Direito de Igualar ("Right to Top"):

8.1. Caso, durante a realização do 2º Leilão, seja apresentado lance superior à proposta inicial formulada pelo *Stalking Horse*, este fará jus ao direito de preferência para igualar o maior lance ofertado, nas mesmas condições propostas pelo licitante concorrente, porem deverá exercer seu direito de preferencia no decorrer do leilão, após o ultimo lance ofertado.

8.2. O exercício do direito de igualar deverá ser formalizado diretamente junto à leiloeira oficial, mediante envio de manifestação expressa e inequívoca ao endereço eletrônico: contato@duarteleiloes.com.br. Recebida a manifestação, a leiloeira certificará nos autos e lavrará o correspondente Auto de Arrematação.

8.3. O direito de igualar recairá sobre o último lance válido ofertado.

8.4. Caso o proponente Stalking Horse não se manifeste no decorrer do leilão, considerar-se-á renunciado o direito de preferência, sendo o bem arrematado ao licitante que tiver apresentado o maior lance.

IV. DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DOS BENS:

1. O leilão será conduzido sob a modalidade Stalking Horse, tendo como proposta-base aquela apresentada pelo Sr. LUCIANO WEBER, conforme Termo de Compromisso previamente firmado e descrito no item III deste edital.
2. No 1º Leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá ao valor da avaliação judicial.
3. No 2º Leilão, os lances serão admitidos a partir do valor mínimo de R\$ 2.390.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa mil reais).

IV. DOS LANCES e DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

1. Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal www.duarteleiloes.com.br
2. Durante o leilão eletrônico, profissionais do canal judicial e da Duarte Leilões Oficiais, poderão auxiliar os interessados que desejam participar do leilão, através dos telefones (11) 4950-9690; ou *e-mails*: (cac@canaljudicial.com.br), (contato@duarteleiloes.com.br).
3. As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado, estarão automaticamente outorgando poderes a leiloeira oficial Tatiane S. Duarte, para assinar em seu nome os autos de arrematação.
- 3.1 Os cadastros estão sujeitos a checagem de dados, envio de documentação e consulta aos órgãos competentes para homologação da habilitação na participação do leilão, sugere-se para tanto que a habilitação para participação do leilão seja feita com pelo menos 24 horas de antecedência do início do leilão.
4. **Do Lance Automático:** É uma facilidade do Portal Canal Judicial que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão em tempo real.
- 4.1. O Incremento é o valor mínimo que será somado ao lance anteriormente ofertado. Todos os lotes terão seu incremento mínimo.
- 4.2. O interessado no lote pode ofertar mais do que o incremento mínimo, utilizando os múltiplos disponíveis. Porém, nunca poderá ofertar valor inferior ao incremento mínimo. O valor do incremento

mínimo varia de acordo com o preço do lote. O valor do incremento é definido pelo Leiloeiro e pode variar no decorrer do leilão.

5. Da irrevogabilidade e irretratabilidade do lance – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

6. Do Tempo extra - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do Portal Canal Judicial a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

6.1. Os lances serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

7. Das Condições para ofertar lances – O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões.

8. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

9. Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal Canal Judicial.

10. Da aceitação das Regras: Para participar do leilão pela internet o usuário deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidas

VI. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

1. O arrematante ou proponente da proposta *stalking horse*, deverá pagar ao leiloeiro comissão estabelecida em lei e arbitrada pelo juiz em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. A comissão do leiloeiro é prevista em lei, e não está inclusa no valor do lance bem como não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

2. O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser à vista, e efetuada em até 3 dias uteis contados da data do encerramento do leilão ou da decisão de homologação da proposta de compra direta.

VI. DA FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

1. Do Pagamento da Arrematação À VISTA: No caso de pagamento à Vista, o arrematante deverá efetuar o pagamento do sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 3 dias úteis, a contar do encerramento do leilão, e o saldo em até 10 dias úteis do encerramento do leilão, por meio eletrônico em guia a ser repassada pela leiloeira, (artigo 892 do NCPC), para o e-mail e/ou telefone por aplicativo de whatsapp, indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão;

2. Do Pagamento da Arrematação PARCELADO:

2.1. O arrematante deverá efetuar o depósito do sinal, mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 3 dias úteis, a contar do encerramento do leilão, sendo que o saldo remanescente (ou o que faltar para completar a integralidade) poderá ser pago em até 30 parcelas, caso em que a primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após a expedição da carta de arrematação e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

2.2. A guia para pagamento inicial do sinal será repassada pela leiloeira, (artigo 892 do NCPC), para o email e/ou telefone por aplicativo de whatsapp, indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão;

2.3. As demais guias das parcelas, com o cálculo de atualização, deve ser emitida pelo próprio arrematante no site do tribunal (www.tjsc.jus.br - depósitos judiciais – usuários externos e cidadãos – emissão de guia depósito judicial);

2.4 O valor da primeira parcela será o valor que indicar o auto de arrematação lavrado no dia do leilão.

2.5. As demais prestações serão reajustadas mensalmente da correção monetária oficial conforme os índices oficiais fixados pela e. Corregedoria-Geral da Justiça deste estado, ou seja (INPC), contadas a partir da data da emissão da carta de arrematação até o dia do efetivo pagamento de cada parcela. Na hipótese de extinção do índice escolhido, ou se pela superveniência de normas legais ou regulamentares ele não puder mais ser utilizado como índice de atualização monetária, será adotado o seu sucedâneo legal.

3. Da Garantia do Parcelamento: A título de garantia em relação ao parcelamento do saldo devedor, o próprio bem imóvel adquirido no leilão, será gravado por hipoteca judicial, instituída às custas do arrematante. O arrematante terá o prazo de 60 dias corridos a contar da expedição da carta de arrematação, para comprovar nos autos a garantia respectiva, salvo se houver algum impedimento de cumprimento de prazo por parte do Cartório de Registro de Imóveis respectivo, devendo o arrematante informar o Juízo através de requerimento nos autos, o motivo.

VII. ADVERTÊNCIAS:

1. O lance à vista, terá preferência ao parcelado, desde que seja o maior lance.

2. O(s) bem(ns) poderá(ão) ter a sua avaliação corrigida até a data do 1º Leilão, caso seja determinado pelo juízo.
3. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do bem e eventual estudo de viabilidade de construção segundo seu interesse.
4. **Quanto a manutenção dos contratos de locação:** Caberá exclusivamente ao arrematante negociar diretamente com o locatário, de acordo com seus interesses e conveniências.
5. **Notificação ao locatário:** O locatário está desde já ciente de que poderá ser submetido a novas condições contratuais definidas pelo arrematante, ou, alternativamente, deverá desocupar o imóvel no momento da imissão de posse pelo arrematante.
6. Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência;
7. Se o arrematante ou eventual fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor da Massa Falida, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (Art. 897 do Novo Código de Processo Civil).
8. Ficam devidamente intimados pela publicação deste edital no sítio eletrônico www.duarteleiloes.com.br e afixação no local de costume se houver, o **locatário do imóvel** objeto desta alienação, bem como eventuais devedores e respectivos cônjuges, no caso de serem casados, das datas dos leilões, das normas que regem o presente Edital de leilão e do valor da avaliação.
9. O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte no processo, o eventual coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o eventual titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos praças/leilões (art. 889, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII do NCPC);

VIII. CONDIÇÕES GERAIS:

1. O não pagamento de quaisquer obrigações estabelecidas neste edital, nos prazos estipulados, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais, aplicando-se lhe multa na base de 10% (dez por cento) do valor do lance, o qual se reverterá em favor da Massa Falida, além de perder o sinal dado e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão da leiloeira. Mediante autorização do Juiz, os dados cadastrais dos arrematantes inadimplentes poderão ser inscritos junto aos órgãos de proteção ao crédito.
2. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do artigo 903 do NCPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903, caput, do NCPC);
3. O arrematante recebe o bem livre de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU e ou/impostos anteriores relacionados ao imóvel, na forma do art. 908 do CPC e art. 130, § único, do CTN, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre o bem e com os custos de transferência;
4. **Da Expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse do bem:** Será expedido após a compensação do pagamento da arrematação, no caso de parcelamento após o pagamento do sinal e comissão da leiloeira, bem como homologação da arrematação.
5. Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido, nos termos do art. 143 § 1º, da Lei 14.112/2020.
6. Todas as regras, fotografias, e condições do Leilão, estarão publicadas e disponíveis no Portal www.duarteleiloes.com.br.
7. A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.
8. **Do Prazo para Impugnação:** Eventuais impugnações acerca dos termos do presente edital, deverão ser apresentadas em até 7 dias úteis, contados da data da publicação do mesmo, através de petição nos autos.
9. **Do Encerramento do Leilão:** Encerrado os leilões sem lances dentro das condições por ora estabelecidas no presente edital, o imóvel será vendido ao proponente Stalking Horse.

XV. DO BEM OBJETO DA VENDA:

1. Será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra;

2. Havendo por ventura divergências na descrição do imóvel no presente Edital, com a descrição constante na matrícula do imóvel, prevalece a descrição constante na matrícula do respectivo imóvel;
3. A matrícula dos imóvel é do Registro Geral de Imóveis de Porto União/SC:

IMÓVEL 01 – Matrícula nº 4.348

Uma área de terras de aforamento perpétuo situado nesta cidade de Porto União/SC, à rua Sete de Setembro, com 30 metros de frente por 43,80 metros de fundos, ou seja 1.314 m² (um mil, trezentos quatorze metros quadrados) da Carta de Transferência nº 1.101 contendo um prédio de alvenaria sob nº 61, mais uma construção em alvenaria com 222,36 m² e um barracão em alvenaria com a área de 179 m², tendo o terreno as seguintes confrontações: frente com a referida rua Sete de Setembro; lado direito com herdeiros de Salomão Yared; lado esquerdo com terras compromissadas a Tipografia 7 Ltda. e fundos com Jorge Yared e Guilherme Ibsch e outros. Título aquisitivo: transcrito sob n. 23.687, fls. 257 do livro 3-P do CRI.

Edificações:

Edificação 01: Endereço: Rua Sete de Setembro, 55.

Cadastro: 7.099; Inscrição Imobiliária: 01.01.012.0058.1 – Prefeitura Municipal de Porto União/SC; Área Construída: 664,40 m².

Características: Edifício de dois pavimentos, construído em alvenaria.

OBS.: O pavimento térreo encontra-se em estado de conservação regular, apresentando desgaste compatíveis com o tempo de uso. O pavimento superior, apresenta estado precário, com madeira em estágio de deterioração, tornando-o inutilizável. Utilização: Comercial

Locatário: Multi Koisas

Edificação 02: Endereço: Rua Sete de Setembro, 61;

Cadastro: 7.100; Inscrição Imobiliária: 01.01.012.0058.2 – Prefeitura Municipal de Porto União/SC; Área Construída: 1.032,00 m²

Características: Loja e sobreloja em alvenaria na parte posterior do terreno, com cobertura metálica na área frontal.

OBS.: A loja e a sobreloja, construídas em alvenaria, apresentam desgaste moderado devido à ação do tempo e ao uso contínuo. A cobertura encontra-se em estado regular, sem avarias estruturais visíveis. Utilização: Comercial

Locatário: Rural Agropecuária

AVALIAÇÃO: R\$ 3.700.450,00 (três milhões, setecentos mil, quatrocentos e cinquenta reais).

Lance Mínimo 1º Leilão: R\$ 3.700.450,00 (100%)

Lance Mínimo 2º Leilão: R\$ 2.390.000,00 (Stalking Horse)

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente EDITAL, que será publicado na forma da lei, e afixado no lugar de costume se houver, na sede deste juízo de Concórdia, 09 de setembro de 2025. Eu, **Tatiane dos Santos Duarte**, Leiloeira Oficial, devidamente autorizada pela **MM Juíza, Dra. ALINE MENDES DE GODOY**, elaborei o presente edital e o conferi.

Mais informações com a Leiloeira Oficial pelo contato/ WhatsApp (47) 99761-5077 e e-mail: contato@duarteleiloes.com.br – site: www.duarteleiloes.com.br e www.superbid.net

Concórdia (SC), 09 de setembro de 2025.

ALINE MENDES DE GODOY

Juíza de Direito